

Nürnberg – Brunn

## Bosque en lugar de Wi-Fi: tu nuevo hogar en Núremberg-Brunn

*Número de propiedad: 25021066*



**PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 98 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.696 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## De un vistazo

Número de propiedad	25021066
Superficie habitable	ca. 98 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1980

Precio de compra	A petición
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

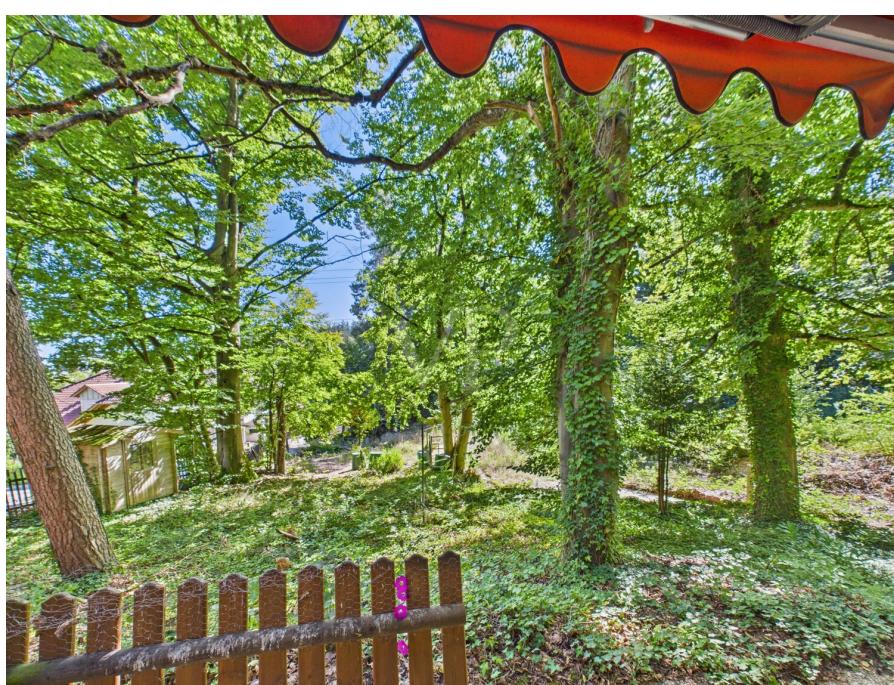
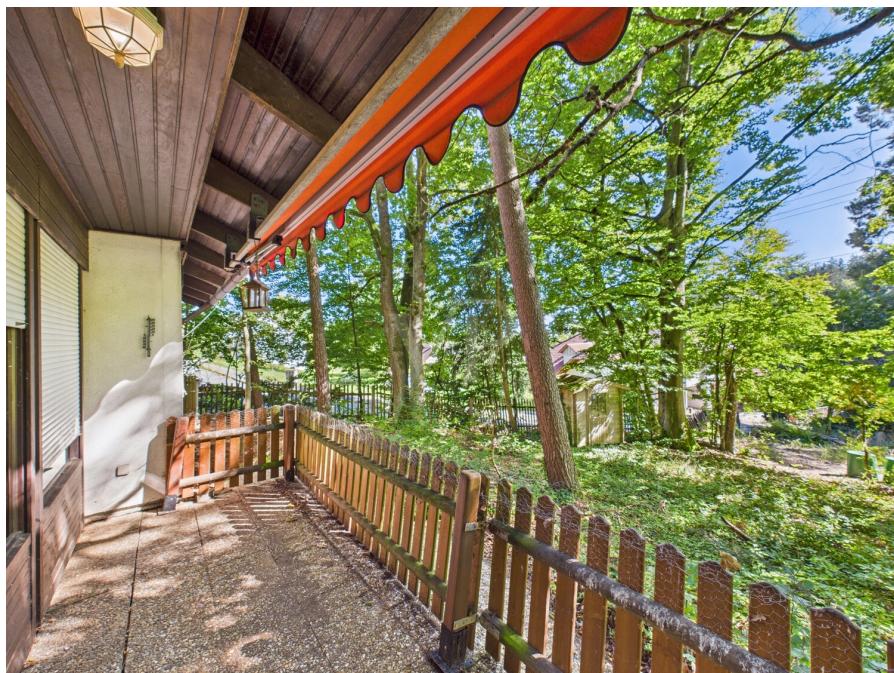
Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	232.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.06.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1980

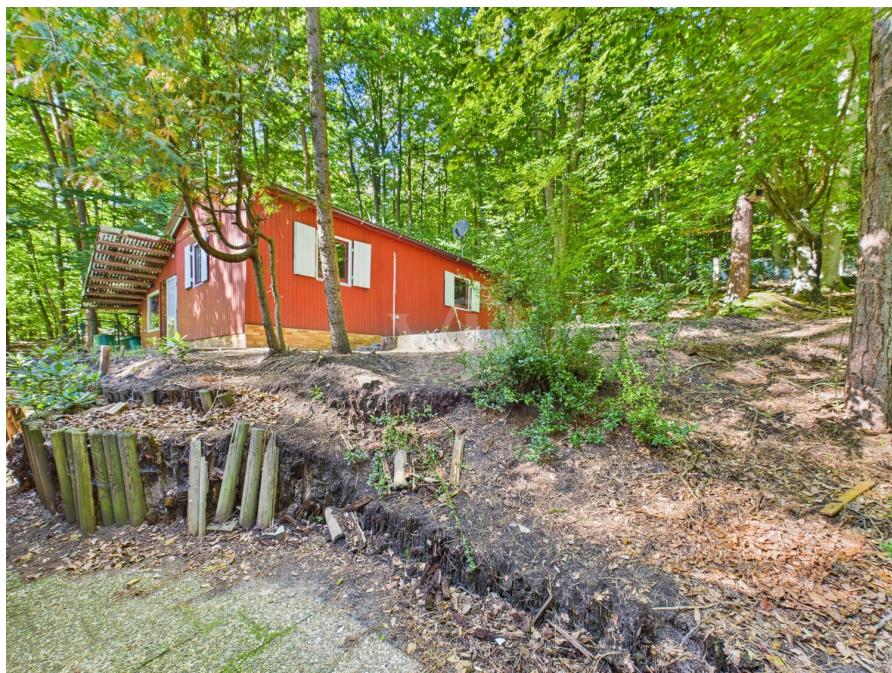
Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## La propiedad

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Gern schicken  
wir Ihnen die  
Grundrisse  
dieser  
Immobilie zu.**

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)





### Ihre ImmobilienSpezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## La propiedad



### Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
nuernberg@von-poll.com



[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



### Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.



[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## Una primera impresión

Esta propiedad ofrece una oportunidad única de adquirir un amplio terreno junto al bosque con un potencial excepcional. En aproximadamente 1696 m<sup>2</sup>, tendrá total libertad para hacer realidad la casa de sus sueños, ya sea mediante una reforma integral, una remodelación completa o la construcción de una nueva edificación según sus especificaciones. Aquí podrá repensar, diseñar y dar vida a sus ideas. La casa prefabricada, construida en 1980, ofrece aproximadamente 98 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en tres estancias. El amplio salón-comedor con acceso directo a la terraza constituye el corazón de la casa, creando un espacio central luminoso y acogedor. La cocina contigua tiene una distribución funcional y se puede modernizar para adaptarla a sus necesidades. Dos dormitorios, un baño y un aseo de cortesía garantizan una distribución práctica. El sótano también cuenta con varias estancias ideales como trastero o sala de ocio. El edificio requiere reforma, pero puede seguir utilizándose como vivienda tras las obras pertinentes. Al mismo tiempo, le ofrece la opción de demoler la estructura existente y crear espacio para una nueva vivienda según sus propias especificaciones. Un pequeño edificio adicional en la propiedad, utilizado recientemente como residencia de fin de semana, ha sido aprobado por la ciudad de Núremberg desde 1980, sujeto a revocación. La combinación de un amplio terreno, espacio habitable existente y el edificio adicional abre numerosas posibilidades, ya sea para modernizar, renovar o rediseñar por completo. Aquí encontrará la base para un proyecto totalmente a su medida.

Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## Detalles de los servicios

- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.696 m<sup>2</sup> Fläche
- Fertighaus (Baujahr 1980) mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großer Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Zwei Schlafzimmer
- Küche mit funktionalem Grundriss
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Voll unterkellert – mehrere Räume als Stauraum oder Hobbyräume nutzbar
- Renovierungsbedürftiger Zustand, vielseitige Nutzung möglich (Sanierung, Umbau, Neubau)
- Zusätzliches kleines Gebäude, als Wochenendhaus widerruflich nutzbar
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Neubau oder Modernisierung
- Ruhige Lage mit großem Potenzial zur individuellen Gestaltung

Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## Todo sobre la ubicación

Der Nürnberger Ortsteil Brunn liegt idyllisch eingebettet im Lorenzer Reichswald, rund 15 Kilometer östlich der Altstadt. Mit nur knapp 1.000 Einwohnern gehört Brunn zu den kleinsten und zugleich naturnahesten Stadtteilen Nürnbergs.

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Anbindung an die Stadt: Mit dem Auto erreicht man über Fischbach oder die Regensburger Straße in kurzer Zeit die Nürnberger Innenstadt sowie die Autobahnen A3 und A9. Der öffentliche Nahverkehr wird durch die Buslinie 54 sichergestellt, die Brunn mit dem U-Bahn- und S-Bahn-Netz verbindet.

Für den täglichen Bedarf stehen in den umliegenden Stadtteilen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Vor Ort selbst prägt ein aktives Vereins- und Gemeindeleben das dörfliche Miteinander, wodurch Brunn eine besonders familiäre Atmosphäre ausstrahlt.

Dank der Lage im Reichswald bietet Brunn einen hohen Freizeit- und Erholungswert: ausgedehnte Rad- und Wanderwege, Naturerlebnisse direkt vor der Haustür und kurze Wege zu Naherholungsgebieten wie dem Moritzberg machen den Stadtteil attraktiv für alle, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf die Nähe zur Metropolregion Nürnberg verzichten zu wollen.

Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 232.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg  
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)